

經濟日報

話題 | A2

都更危老重建 熱度不退燒

中國建經多案齊發，五大案基地面積超過千坪，新板特區案總銷規模上看200億元受矚目

公開標售

S廊帶指標 電子廠

開標日期

112年3月21日



本案基本資訊

- 位於高雄市小港區
- 屬產業用地(一)(70%/300%)
- 建物面積約1,040坪
- 作業空間皆有無塵室可使用
- 底價為新台幣(下同)12,000萬
- 押標金為1,200萬

- 申購投標文件每份新台幣1,500元
- 投標截止日期：112年3月21日上午九點
- 開標地點：富住通商用不動產 標售中心 高雄市左營區至聖路276號

專案接洽

許伯司先生 0927-663189
張孝祈先生 0930-849990

*以上圖文資訊僅供參考，實際狀況應依地政機關或相關主管機關公告為準



鎖定台積獲利了結

大盤漲多修正，回測年線15,325點，本周走勢震盪

外資終止連14買

記者張濤文、陳美君、李秉豪 / 台北報導

美國非農就業數據超乎預期強勁，市場憂慮美國今年降息無望，加上與美中因氣球事件關係緊張，熱錢失望性賣壓出籠，外資昨(6)日終止連14買轉賣超125.5億元，並鎖定台積電獲利了結，造成加權指數終場下跌209點收15,392點，回測年線15,325點。

外資也大舉淨匯出估逾8億美元，使新台幣貶值，昨天終場新台幣兌美元匯率貶8.4分，以全日最低價29.984元報收，連三貶並為一周低點，總成交量擴大至18.465億美元。匯銀主管指出，若外資不改匯出基調，不排除近日就有機會重返30字頭，估計短期內匯價將位於29.8元至30.2元區間震盪。

外資上周大買台股1,195億元，為史上第二大單周買超，上周及今年來買超力道都居亞股之冠，昨日終止連14買，再度挑起市場敏感神經。

綜合華南投顧董事長儲祥生、統一投顧董事長黎方國等看法，外資結束連買，但回補台股的趨

勢仍有望延續，大買小賣是正常現象，而且台股漲多難免修正，尤其國際變數增多，預估本周走勢震盪，年線則有望支撐，觸及年線則是好買點，先觀察美國聯準會(Fed)主席鮑爾在台灣時間(8)日凌晨發表的談話、周五MSCI明晟季度指數權重調整、美元走勢、美中關係等。

美國非農就業數字意外強勁，導致市場認為Fed將暫停升息的預期落空，美股四大指數上周五收黑，加上氣球事件造成美中關係緊張，亞股昨日跌多漲少，新台幣也連三天貶值，外資因此在此期現貨同步獲利了結，在集中市場賣超125.5億元，終止連14買，台指期貨淨多單也減碼1,412口。

台股昨日觀盤重點與後市展望

項目	內容
盤勢重點	<ul style="list-style-type: none"> • 加權指數下跌209點收最低15,392點，跌破5日線並回測年線15,325點支撐，成交量縮減至2,058億元 • 台積電及半導體類股領跌，台積電下跌16元或2.9%收526元，市值跌破14兆元，上市半導體指數下跌2.8%為族群指數最多 • 內資轉進權宜中小電子、觀光及生技股，上市觀光類股指數漲2.8%最強，生技類股指數漲2.6%次之 • 三大法人合計賣超164.4億元：外資賣超125.5億元，終止連14買；投信買超2.6億元，連六買；自營商賣超41.5億元，連三賣。八大公股行庫買超24.3億元，終結連八買
後市展望	<ul style="list-style-type: none"> • 年線可望成為支撐，觸及年線是良好買點 • 本周注意Fed主席鮑爾談話、美元、美股財報及MSCI季度調整、美中關係等

資料來源：採訪整理

張濤文 / 製表

外資主要賣超標的為台積電，共賣超53.8億元，台積電終場下跌2.9%收最低526元，並領跌半導體股，造成加權指數下跌209點或1.3%，收最低15,392點、也跌破5日線15,455點，成交量則縮減至2,058億元，是農曆免年開紅盤以來最低。

昨日盤面以中小電子、觀光及

生醫股表現最為強勁，另因氣球事件，軍工股如事欣科、漢翔等出現明顯漲勢，整體來看則是政策偏多股為盤面重點族群；另外，鴻海營收強勁，也推升鴻家軍股價逆勢走強。

八大公股行庫則終止連八買轉買超24.3億元，買超台積電9.6億元最多與外資對作。

房產專家看去年11月房貸戶數增幅減緩

房市急凍 轉為買方市場

【記者廖珮君／台北報導】金管會統計，去年11月底國銀總房貸戶數201萬3,824戶，較上月增加2,273戶，是四年同期增加最少，年增率下探到1.07%的33個月新低。

據內政部統計，去年全國建物買賣轉棟數達31.8萬棟、年減8.6%，是近六年來首度衰退。今年1月6都買賣轉棟數更年減四成，高力國際執行董事黃舒衛說，1月

即便有春節的季節性因素影響看屋和簽約量，但「平均地權條例」三讀，的確讓市場急凍，預估今年房市將進入盤整期。

現在是進場好時點嗎？黃舒衛認為，政府表態平均地權限制不溯及既往，屋主和建商尚未心死，買賣雙方陷入觀望，進場時機可能需再等等。

房市交易急凍，也將讓今年國銀新貸戶數年增率，恐難逃繼續減命運。行庫主管坦言，今年預售屋買氣低迷，各銀行已紛紛控管土建融後的整批分戶貸款進件量，

前五大房貸行概況				
房貸行	房貸餘額(億元)	月增加數(億元)	總戶數(萬戶)	月增加數(戶)
土銀	9,269.5	82.3	23.07	502
台銀	8,843.2	48.6	21.40	429
中信銀	8,017.1	104.4	15.95	971
合庫	6,127.9	30.5	14.31	34
北高銀	5,595.4	55.4	11.00	349

資料來源：金管會(截至2022年11月底)

廖珮君 / 製表

加上很多建商對預售屋也改「先建後售」，預估今年房貸新貸戶數、新承做房貸量都會續降。

據金管會統計，2022年11

若單以月增額來看，11月單月國銀房貸月增509.89億元，是半年來高點，黃舒衛說，這是年底季節性因素、及前幾年預售熱銷滯後交屋、新成屋的房價和成數雙高的三大因素交互影響，但房貸餘額會落後反映房市表現，千萬別誤判。

新貸戶數則較真實反映交易實況。11月國銀新貸戶數僅增加2,273戶，是2019年來的四年同期最少，顯示政府從2020年祭出一系列打炒房措施，已成功抑制買氣，也意味著過去三年因低息創造的房市榮景逐漸消退。

趕在美日荷三國禁令生效前快速行動

陸晶片商買設備 低調掃貨

【記者戴瑞芬／綜合報導】集微網報導，據半導體設備供應商的消息人士透露，中國大陸晶圓製造商正趕在美、日、荷三國禁令生效前低調購買設備，近期透過匿名交易，向外界購買晶圓廠設備(WFE)，甚至連二手設備也統統掃貨，由於採購設備運往大陸恐違反美國禁令，所以企業的購買過程十分低調。

美國、日本、荷蘭三國就限制對大陸出口先進晶片製造設備達成協議，為防止尖端晶片製造商技術被轉為軍用，將對大陸實施相關出口管制。

據了解，包括ASML(艾司摩爾)、Nikon(尼康)和東京威力科創等，將被限制向大陸出口先進的晶片製造設備。然而，目前尚未公布任何有關哪些設備將受到

限制的細節。日本企業(中國)研究院執行院長陳言指出，尼康、佳能與艾司摩爾一起壟斷了全球光刻機市場。另外，東京威力科創是日本第一大半導體企業，產品幾乎覆蓋了半導體製造流程中的所有工序。這三家企業未來將是日本追隨美國政策、限制向中國大陸出口的重點企業。

另外，日本還是全球領先

的半導體原材料供應國家，例如日本曾在與韓國的貿易戰中用光刻膠「卡韓國的脖子」。陳言認為，雖然目前媒體在美國對盟友的要求中未提及半導體生產材料，但中國大陸也必須提前警備。

環球網披露，美國在「拿下」日本和荷蘭後，下一步也鎖定韓國，要求加入由美國推動的晶片四方聯盟，好徹底將中國排擠出全球科技

供應鏈外。分析指出，一旦韓國跟進對大陸制裁，將對三星、SK海力士等韓國晶片企業的大陸業務造成衝擊。

據英國Tom's硬體指南網站報導，對大多數大陸晶片製造商來說，現有的限制並不那麼可怕。然而，美國政府正在與日本、荷蘭合作，以實施更嚴格的限制。這就是大陸晶圓製造商加快採購半導體設備的原因。

三都可望有議價空間

【記者廖珮君／台北報導】1月《平均地權條例》修正案三讀通過，替房市資金「去槓桿」，支撐房價的科技廠投資、缺口預期也逐漸消失下，銀行業者指出，這三大力道讓過去房價漲多、推案供給量過多的台中、台南和高雄等，可望有機會出現議價空間。

《平均地權條例》修正案影響最大的是限制預售屋換約、重罰炒作、及法人購屋許可制及預售屋解約申報登錄等四項。

銀行圈認為，將有兩大衝擊，一、預售屋資金將降溫，資金可能轉向成屋市場，二、豪宅資金撤出，可能轉向商業不動產，整體修法是替房市「降槓桿」。銀行主管說，預售屋有低自備款、換約容易優勢，讓許多短線投資資金進入預售屋市場做高槓桿操作，禁止換約轉售後，是斬斷了這條高槓桿的獲利路徑。

至於那些地區可能先鬆動？銀行主管說，中南部地區因台商回流、科技廠投資及炒作，房價漲幅已明顯高過居民可負擔範圍，再以新建餘屋數來看，因科技題材帶動推案量大增，如台中、台南得要注意供過於求狀況。以內政部數據來看，推案量增、新建餘屋數高的台中、台南、及空屋率居七都之首的高雄，房價有望出現議價空間。

美祭制裁手段也無效... 大疆獨霸無人機產業

【編譯季晶晶／綜合外電】俄烏戰爭雙方動用多種無人機，用於搜索敵軍位置、協助發射導彈及直接發動砲火攻擊，其中包括全球最大無人機製造商大疆(DJI)的產品。大疆是為數不多在全球舞台取得矚目成功的中國大陸品牌。

2021年11月，大疆已被美國政府列入投資黑名單，禁止美國投資人買賣該公司股票。但即使如此，大疆獨霸市場擋也擋不住。

財經網站CNBC報導，全球無人機市場將從2022年的306億美元成長到2030年的558億美元，而總部在大陸深圳的大疆的市占率預估將超過70%。

大疆的第一款商業成功產品是精靈(Phantom)無人機，該公司創辦人汪滔聲稱他們是首家將軍用級技術運用在民用無人機的公司。大疆全球政策主管Adam Welsh說：「大疆無人機非常可靠，所以它變成首選產品，對於那些想拿無人機進行不當用途的人來說也一樣。」